



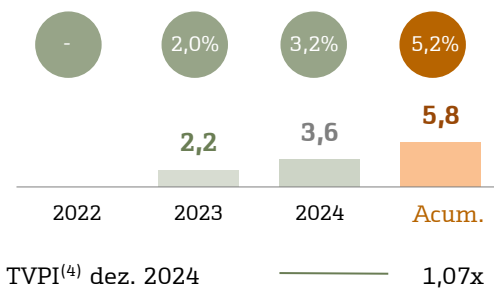
Resumo do veículo

Tipo de Ativo Escritórios e Retail	Locatário Multilocação	Localização Praça Duque de Saldanha, n.º 1 (Lisboa)
	Área bruta locável 33.085 m ²	
Formato do veículo SIGI	Data de lançamento 09/2022	Capital inicial €111M
	Bankinter Investment €11,1M	Sócio-gerente €4,2M
Valor do Ativo (GAV) €209,6M	Alavancagem LTV 46,3%	Prazo do veículo 10 anos
Gerente 	Objetivo Rendimento Médio Anual ⁽¹⁾ >4,30%	TIR Líquida ⁽²⁾ Objetivo >8,25%

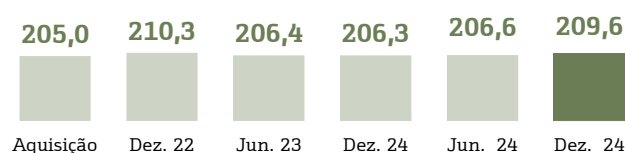
Nota: Dados em 31 de dezembro de 2024.

Rentabilidade

Distribuições em (M€) (% das distribuições acum.)

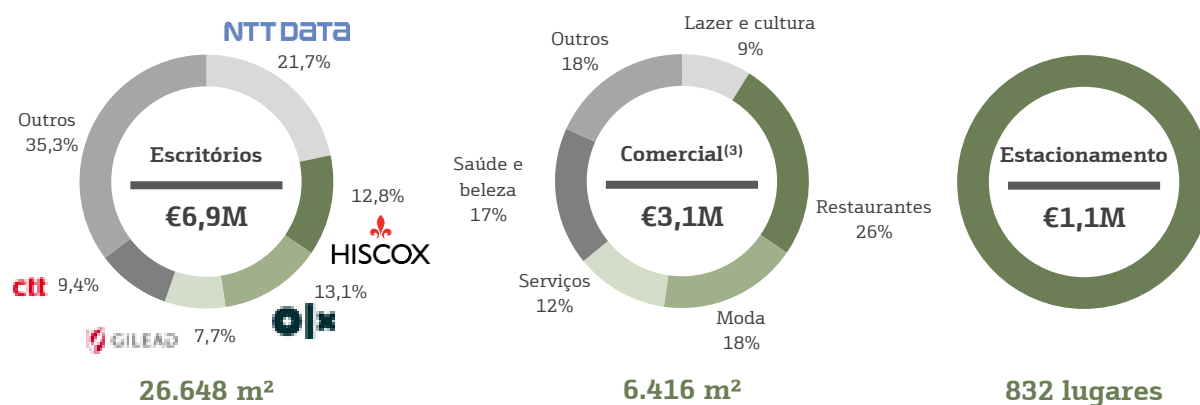


Avaliação dos ativos (milhões de euros)



Nota: Avaliação em 31 de dezembro de cada ano, de acordo com o relatório de avaliação do especialista Independente (JLL em 2024 e C&W em anos anteriores)

Resumo da carteira de locatários



Localização do ativo



(1) Distribuição média de numerário aos investidores durante a vida do veículo.

(2) Para o cálculo da TIR, considera-se o património inicial da Empresa (EPRA NAV inicial), todos os fluxos de caixa (por exemplo, dividendos distribuídos, aumentos e reduções adicionais de capital) e o EPRA NAV final da Empresa.

(3) Rendimento de Base Atual. Incluindo o rendimento pela utilização de espaços (Mall).

(4) Valor do investimento (distribuições acumuladas + última avaliação NAV) / desembolso total efetuado.



Situação macroeconómica

Portugal é um dos países com melhor desempenho na Zona Euro, apesar do abrandamento em 2024, de acordo com as previsões do Fundo Monetário Internacional (FMI) no seu relatório World Economic Outlook, o crescimento do PIB será de 1,9% em 2024 e de 2,3% em 2025 e deverá continuar a crescer acima da Zona Euro, que de acordo com o FMI será de 0,8% em 2024 e de 1,2% em 2025.

Este desempenho favorável é sustentado por vários fatores: A evolução positiva do sector do turismo; a contribuição positiva da procura interna, incentivada pelo investimento e pelo consumo privado; e a aplicação dos fundos europeus, que estão a promover reformas estruturais e a melhorar a competitividade do país.

No entanto, a taxa de inflação em Portugal acelerou ligeiramente em dezembro para 3% interanual, devido principalmente à energia e aos produtos alimentares não transformados, e fechou 2024 com uma variação média anual de 2,4%, de acordo com os dados do INE.

O mercado de trabalho continua forte, os dados provisórios publicados pelo INE indicam uma taxa de desemprego de 6,7% em novembro de 2024, um pouco superior à taxa de outubro (0,1 p.p.) e próxima aos 6,3% registados na zona euro (Eurostat).

Em 2024, as taxas de juro registaram uma descida acentuada de 3,61% a 2,44% em 12 meses, ou seja, uma redução de quase 12 p.p. O Banco Central Europeu (BCE) flexibilizou a sua política monetária e implementou várias medidas para facilitar o crédito que tiveram um impacto direto na Euribor, com uma queda significativa. Apesar de ter ultrapassado a barreira dos 2,5% em dezembro, o que marca um abrandamento do declínio, a tendência deverá manter-se e estabilizar em cerca de 2,2% em 2026 e 2027 (FMI, Moody's Analytics).

Evolução do mercado imobiliário em Portugal

2024 foi um ano de recuperação num contexto global de descida das taxas de juro, com um mercado imobiliário mais dinâmico na segunda metade do ano.

Em Portugal, após um primeiro semestre de atividade reduzida, registou-se um crescimento significativo do investimento imobiliário comercial no segundo semestre. O volume de transações de bens imobiliários geradores de rendimento atingiu 2,17 mil milhões de euros, o que representa um aumento de 28%. O sector retail representou metade do volume total investido e o sector hoteleiro quase um quarto do total. Os sectores retail e hotelaria foram os de maior interesse para os investidores, com 49% e 22%, respetivamente, seguidos do sector de escritórios, que representou 13% do investimento total.

Atualmente, a quota de capital estrangeiro representa 74% do volume total investido em 2024, aumentando a sua quota em relação ao ano anterior.

Em termos de ocupação, registaram-se aumentos anuais nos volumes de absorção em todos os sectores, com particular destaque para o sector de escritórios da Grande Lisboa, que atingiu o segundo valor de absorção mais elevado da última década (C&W).

Em escritórios, 2024 foi marcado por um aumento anual de 120% da ocupação na Grande Lisboa entre janeiro e novembro, com 193.200 m² transacionados - o segundo valor mais elevado da última década.

A taxa de desocupação registou um ligeiro aumento de 0,2% a 7,2%, enquanto no CBD1 situou-se em 2,7% (abaixo da média de longo prazo de 15 anos de aproximadamente 6%) e 61.200 m² e novos espaços foram concluídos e totalmente ocupados. O volume da oferta futura para os próximos três anos continua a ser limitado, com 234.800 m² de escritórios em construção, 46% dos quais já com ocupação assegurada.

Em termos de rendas de mercado, a menor disponibilidade entre os edifícios de maior qualidade contribuiu para um novo aumento da renda prime na área de localização do ativo, o CBD1 da Grande Lisboa, para 28,50 €/m²/mês, os níveis mais elevados dos últimos 30 anos.



Principais características do investimento

O Atrium Saldanha, é um dos ativos mais emblemáticos em Portugal, com uma localização privilegiada na chamada CBD1 da cidade de Lisboa, com uma avaliação agregada de 209,6 M€⁽¹⁾ e uma alavancagem média prudente de 46,3%.

Está situado na Praça Duque de Saldanha que, juntamente com a Praça Marquês de Pombal, são as duas principais áreas de escritórios em Lisboa. O edifício é composto principalmente por escritórios, três pisos comerciais e um grande parque de estacionamento.

O edifício é ocupado por mais de 100 locatários, o que permite uma ampla diversificação do risco. São empresas internacionais e nacionais com um bom nível de solvência, incluindo empresas como o Banco CTT, NTT Data, OLX ou o Volkswagen Group Services em escritórios e a Fnac, Vodafone, Tous ou Adolfo Dominguez no sector *retail*.

Todos os contratos estão indexados ao IPC. A taxa de ocupação dos escritórios é de 99,0% e de retail 90,2% (216 m² na zona de renovação da galeria comercial).

Estratégia de investimento e rentabilidade

O projeto de renovação da galeria comercial está a ser estudado. Esta renovação visa otimizar tanto a galeria como a área de restaurantes para uma melhor experiência do cliente. O objetivo é criar um projeto de valor acrescentado que inclua novas áreas de arrendamento, adaptando simultaneamente as instalações em termos de sustentabilidade e eficiência.

Com esta renovação o objetivo é obter um aumento do rendimento através da expansão do espaço arrendável e da valorização das zonas de menor procura ao redirigir o fluxo comercial. Portanto, é um projeto global que visa beneficiar os clientes, proprietários e locatários.

A avaliação do ativo em dezembro de 2024 (última realizada) é de €209,6 Mn, superior 1,6% ao valor de €206,3 Mn de dezembro de 2023, o que confirma que estes ativos de escritórios, em localizações centrais nas grandes cidades, continua a ter um caráter claramente defensivo.

A escassez de oferta de ativos como o Atrium, com boa localização e rendas prime leva a menores ajustamentos de rentabilidade relativamente a outros ativos. Isto é demonstrado pela evolução crescente das rendas prime na zona central de Lisboa (CBD1), que se mantém nos níveis mais elevados.

Em dezembro de 2024, o ativo gerava um fluxo de rendimento bruto recorrente de 11,1 M€ em termos anuais, pelo que as condições atuais e a visibilidade na geração de caixa estão em linha com os objetivos estabelecidos em termos de rentabilidade e rendimento para os acionistas.

As condições positivas de investimento e a visibilidade na geração de caixa permitiram uma distribuição de €3,6M em 2024, (3,24% do capital inicial). Isto representa uma distribuição acumulada de €5,8 Mn (5,22% do capital inicial).

⁽¹⁾ Avaliação realizada em 31 de dezembro de 2024.

Bankinter Investment —

Maior gestor de poupanças de investimento alternativo em Espanha e Portugal



Valores
consolidados

+€5.000 Mn

Capital autorizado

+€7.300 Mn

Capital investido

+€1.190 Mn

Distribuições acumuladas

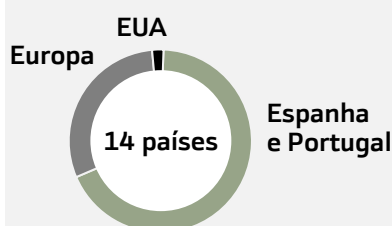
>14.700

Investidores

Equipa global
e diversificada

Carteira de investimentos

11 sectores



362 ativos

14 países

27 veículos de
investimento



Notícias Bankinter Investment

- **Lançamento do Orion Fund:** Veículo de investimento centrado em fundos que investem em empresas de capital de risco que utilizam a tecnologia como alavanca para a mudança dos modelos de negócio tradicionais. Neste veículo voltamos a ter a Kanoar Ventures como parceiro estratégico, no segundo fundo direcionado para o segmento de Venture Capital que promovemos em conjunto.
- **SCR coletivas:** Lançamos 3 novas SCR especificamente para os nossos clientes do País Basco, da Catalunha e da zona do Levante / Baleares com um objetivo de investimento diversificado a nível sectorial e geográfico e onde pretendemos que pelo menos 20% do capital de cada uma delas seja destinado a investir e contribuir para o desenvolvimento do tecido empresarial das zonas em questão.
- **SCRs individuais:** Continuamos a desenvolver e estruturar veículos de investimento em capital de risco no âmbito de um esquema de gestão de património delegada no Bankinter Investment SGEIC e estruturados em função dos interesses de investimento dos seus acionistas (patrimónios familiares).
- **Potenciamos a proposta de valor:** Várias oportunidades encontram-se numa fase avançada de análise, com o objetivo de implementação até 2025 através de diferentes veículos: Residências universitárias, capital de risco ou várias oportunidades no sector imobiliário, entre outros.

Se estiver interessado em receber mais informações, contacte o seu banco ou o seu agente Bankinter.

Glossário de termos _

Alavancagem média prudente: Proporção entre a dívida total e o valor dos ativos, mantido a níveis que minimizem o risco financeiro.

CBD1 (Central Business District): Área central de negócios de uma cidade, caracterizada por uma concentração de escritórios e atividades comerciais de alto nível.

CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis): Empresa global de serviços imobiliários que fornece análises e aconselhamento sobre os mercados imobiliários.

Cushman & Wakefield (C&W): Empresa líder em aconselhamento de serviços imobiliários, responsável por avaliações e análises de ativos.

EPRA NAV (Net Asset Value): Valor líquido dos ativos, calculado de acordo com as normas da European Public Real Estate Association. Inclui ativos líquidos ajustados ao mercado, excluindo itens não recorrentes.

GAV (Gross Asset Value): Valor bruto dos ativos. Representa o valor total da carteira de investimentos sem descontar a dívida.

Inflação acumulada: Aumento percentual dos preços de bens e serviços durante um determinado período, acumulado ao longo de um ano.

IPC (Índice de Preços no Consumidor): Indicador que mede a variação dos preços de um cabaz de bens e serviços representativos do consumo das famílias.

LTV (Loan-to-Value): Relação entre o valor do empréstimo e o valor do ativo. Indicador-chave para medir o nível de alavancagem de um investimento.

NAV (Net Asset Value): O valor líquido dos ativos é calculado como a diferença entre o valor dos ativos e das dívidas.

Renta Prime: Valor de aluguer por metro quadrado nos locais comerciais mais exclusivos e procurados.

Reabilitação de Ativos: O processo de renovação e melhoria de propriedades para aumentar o seu valor ou adaptá-las a novas utilizações.

Tesouraria Operacional Gerada: Fluxo de caixa disponível gerado pelas transações de uma empresa.

TIR (Taxa Interna de Rentabilidade): Um indicador de rentabilidade que mede a taxa média anual de retorno de um investimento, considerando os seus fluxos de caixa e o seu valor residual.

TVPI (Total Value to Paid-In): Indicador do rendimento total de um investimento como o rácio entre o valor acumulado (distribuições + NAV) e o capital realizado.

Disclaimer

AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DO PRESENTE RELATÓRIO NÃO FORAM AUDITADAS.

ATRIUM BIRE SIGI S.A. ("Atrium" ou "Empresa") é uma sociedade cuja atividade principal é a aquisição e gestão de ativos imobiliários em Portugal.

A Empresa está sujeita ao regime especial de tributação SIGI (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária) (Decreto-Lei n.º 19/2019 de 28 de janeiro e aditamentos).

As informações deste documento foram obtidas a partir de fontes fiáveis e, embora tenham sido tomadas precauções razoáveis para assegurar que as informações são corretas, a Atrium não garante que seja exatas e completas, e não devem ser consideradas como tal. Estas informações estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. A Atrium não se compromete a comunicar tais alterações ou a atualizar o conteúdo deste documento.

Todas as opiniões e estimativas contidas no presente documento constituem a visão técnica na data de emissão e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Este documento não constitui de forma alguma uma oferta de compra, venda, recomendação de investimento, subscrição ou transação de quaisquer valores mobiliários ou outros instrumentos. Qualquer decisão de compra, venda ou investimento deve ser tomada com base na totalidade das informações disponíveis ao público e não apenas com base no presente documento.

Os investidores que acedam ao presente documento devem ter em conta que os títulos ou instrumentos aqui referidos podem não ser adequados aos seus objetivos de investimento ou posição financeira.

A Atrium não assume qualquer responsabilidade por qualquer perda, direta ou indireta, resultante da utilização das informações deste documento.



bankinter
investment



*Orgulhosos em construir um legado
Para um futuro melhor*



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
Espanha

